

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Amenajare mansardă în podul existent cu
modificarea geometriei șarpantei,
Calea Moșilor nr. 106 ap. 6

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Amenajare mansardă în podul existent cu modificarea geometriei șarpantei, Calea Moșilor nr. 106 ap. 6 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 598553/1/7.12.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 598626 din 7.12.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Amenajare mansardă în podul existent cu modificarea geometriei șarpantei, Calea Moșilor nr. 106 ap. 6, beneficiară: Ferencz Cristina Camelia;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 119 din 15.05.2020, Avizul C.Z.M.I. nr. 855/Z/30.09.2019, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Amenajare mansardă în podul existent cu modificarea geometriei șarpantei, Calea Moșilor nr. 106 ap. 6, beneficiară: Ferencz Cristina Camelia, pe o parcelă proprietate privată.

Prin P.U.D se studiază parcela de pe Calea Moșilor nr. 106 cu nr. cad. 254755, pe care există fond construit, un corp de clădire - locuințe colective, spații comerciale și birouri cu regim de înălțime S+P+E+Pod (parțial S+P+E+M). Se propune amenajarea unei mansarde la ap. nr. 6 (nr. cad. 254755-C1-U5), din podul existent (nr. cad. 254755-C1-U11), cu modificarea geometriei șarpantei (modificat din 3 ape în 2 ape), astfel încât se aliniază coama și cornișa la înălțimea părții de clădire mansardată anterior (H coamă = +11,16 m).

- *amplasarea față de limita laterală estică:* se menține situația existentă;
- *amplasarea față de limita laterală vestică:* se menține situația existentă;
- *amplasarea față de limita posterioară:* se menține situația existentă;
- *accesul auto și pietonal:* din Calea Moșilor;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* nu se modifică;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.prinariuclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF



Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Ferencz Cristina Camelia**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 563215 din 2019 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 119 din 15.05.2020

pentru **P.U.D. amenajare mansardă în podul existent cu modificarea geometriei șarpantei,**
Calea Moșilor, nr. 106, ap.6

generat de imobilul cu nr. cad. 254755, 254755-C1, 254755-C1-U5.

Inițiator: Ferencz Cristina Camelia

Proiectant: Studio Lukrotheca S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gabor Tothfalusi

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 392 mp este situată pe frontul nordic al Căii Moșilor la nr. 106, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și vestică. Pe parcelă există fond construit, un corp de clădire, locuințe colective, spații comerciale și birouri. Apartamentul propus pentru mansardare (254755-C1-U5) are funcțiunea de locuință și pod.

Prevederi P.U.G. - R.L.U aprobate anterior :

Terenul studiat prin PUD este încadrat conform PUG în UTR ZCP_M1.

- **UTR ZCP_M1** Zonă construită protejată Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

- **funcțiune predominantă:** Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la prezentul regulament.

- **regim de construire:** ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis

- **înălțimea maximă admisă:** Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4

(c) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă reglementată, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

- **indici urbanistici :**

Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%, CUT maxim= 2,2 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70% , CUT max=2,8 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80% , CUT max=3,8 ADC/mp

- **retragere min. față de aliniament :** Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

- **retragerea față de limitele laterale :** Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți

în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posteriore de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea exiscentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

-*retragerea față de limitele posteriore* : va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D se studiază parcela de pe Calea Motoilor nr.106 cu nr. Cad. 254755, pe care există fond construit, un corp de clădire - locuințe colective, spații comerciale și birouri cu regim de înălțime S+P+E+Pod (parțial S+P+E+M). Se propune amenajarea unei mansarde în locuință - ap. nr. 6 (nr. cad. 254755-C1-U5), din podul existent cu modificarea geometriei șarpantei (modificat din 3 ape în 2 ape), astfel încât se aliniază coama și cornișa la înălțimea părții de clădire mansardată anterior (H coamă- +11,16 m) .

- *amplasarea față de limita laterală estică*: se menține situația existentă ;
- *amplasarea față de limita laterală vestică*: se menține situația existentă;
- *amplasarea față de limita posterioară*: se menține situația existentă;
- *accesul auto și pietonal*: din Calea Motoilor;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: nu se modifică;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.04.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 5541 din 16.11.2017, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT SEF
DANIEL POP

șef birou Arh. Andreia Murcean

Red., 3 ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4641272 din 27.05.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 27.05.20

P.U.D. – Amenajare mansardă în pod existent cu modificarea geometriei șarpantei
Calea Moșilor nr. 106, ap. 6
Nr. 273545/10.06.2020
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : FERENCZ CRISTINA-CAMELIA
- **Proiectant** : S.C. STUDIO LUKROTHECA S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 563215/31.10.2019

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Amenajare mansardă în pod existent cu modificarea geometriei șarpantei – Calea Moșilor nr. 106, ap. 6

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 5541/16.11.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 119/15.05.2020**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 563215/31.10.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.01.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 23.04.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 30.10.2019

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 23.04.2020 - ora 12.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 23.04.2020 - ora 12.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Pojoga Cristina –
- Păcurar Alexandru –
- S.C. GROSS & GROSS CONSTRUCT S.R.L. – Calea Moșilor nr. 106
- Ciobotaru Tuvia și Ciobotaru Hagar –
- Steele Keneth și Steele Ana –
- Țimpea Mihai Octavian și Țimpea Mirela Maria –
- Socolov Mihaela și Socolov Gelu –
- S.C. CORA ALIMEX S.R.L. – Calea Moșilor nr. 108, ap. 1
- Cenan Eugenia –
- Mureșan Nicolae și Mureșan Adriana –
- Atinge Floare și Atinge Constantin -
- Ritan Iulia -
- Pusztai Maria și Pusztai Gheorghe -
- Uțiu Ilie și Uțiu Livia -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 23.04.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan**